



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, GÜZELYALI MAHALLESİ VE  
ALTINTAŞ MAHALLESİNİN BİR KISMINI KAPSAYAN ALANA İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No: 2020/122**

**PİN: 16859089**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
28.07.2020 tarih ve 1144 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

# İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ .....	2
HARİTA LİSTESİ.....	2
TABLO LİSTESİ .....	2
<b>1. AMAÇ VE KAPSAM .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....</b>	<b>9</b>
2.4.1. Depremsellik.....	9
2.4.2. Jeolojik Yapı .....	10
<b>2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....</b>	<b>16</b>
2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP .....	16
2.5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	17
2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	18
<b>3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ .....</b>	<b>19</b>
<b>3.2. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI .....</b>	<b>19</b>

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu.....	4
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü .....	5
Şekil 3: Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	16
Şekil 4: Onaylı 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı .....	17
Şekil 5: Onaylı 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı .....	18
Şekil 6: Mudanya İlçesi, Burgaz Mahallesi, 2078 ada 1 parsel sayılı taşınmaz .....	19
Şekil 7: 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Revizyonu Sınırlar .....	20
Şekil 8: 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Revizyonu Revizyonu .....	22

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre).....	3
Harita 2: Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	10
Harita 3: Plan Değişikliğine Esas Onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüd Haritaları.....	11

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Bursa İli 2019 Yılı İlçe Nüfusları.....	6
Tablo 2: Mudanya İlçesi 2019 Yılı Mahalle Nüfusları .....	7
Tablo 3: Mudanya İlçesi Mevcut Planlı Alanların Kapasitesi.....	8
Tablo 4: Mudanya İlçesi 2. Bölgeye Dahil Mahalleler ve 2018 Yılı Nüfusları .....	8
Tablo 5: Mudanya İlçesi 2. Bölge Plan Kapasitesi .....	9
Tablo 6: Alan Kullanımı.....	20
Tablo 7: Sosyal-Teknik Altyapı Alanları .....	21

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı (Yalı, Burgaz, Eğitim, Siteler) Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsamaktadır.

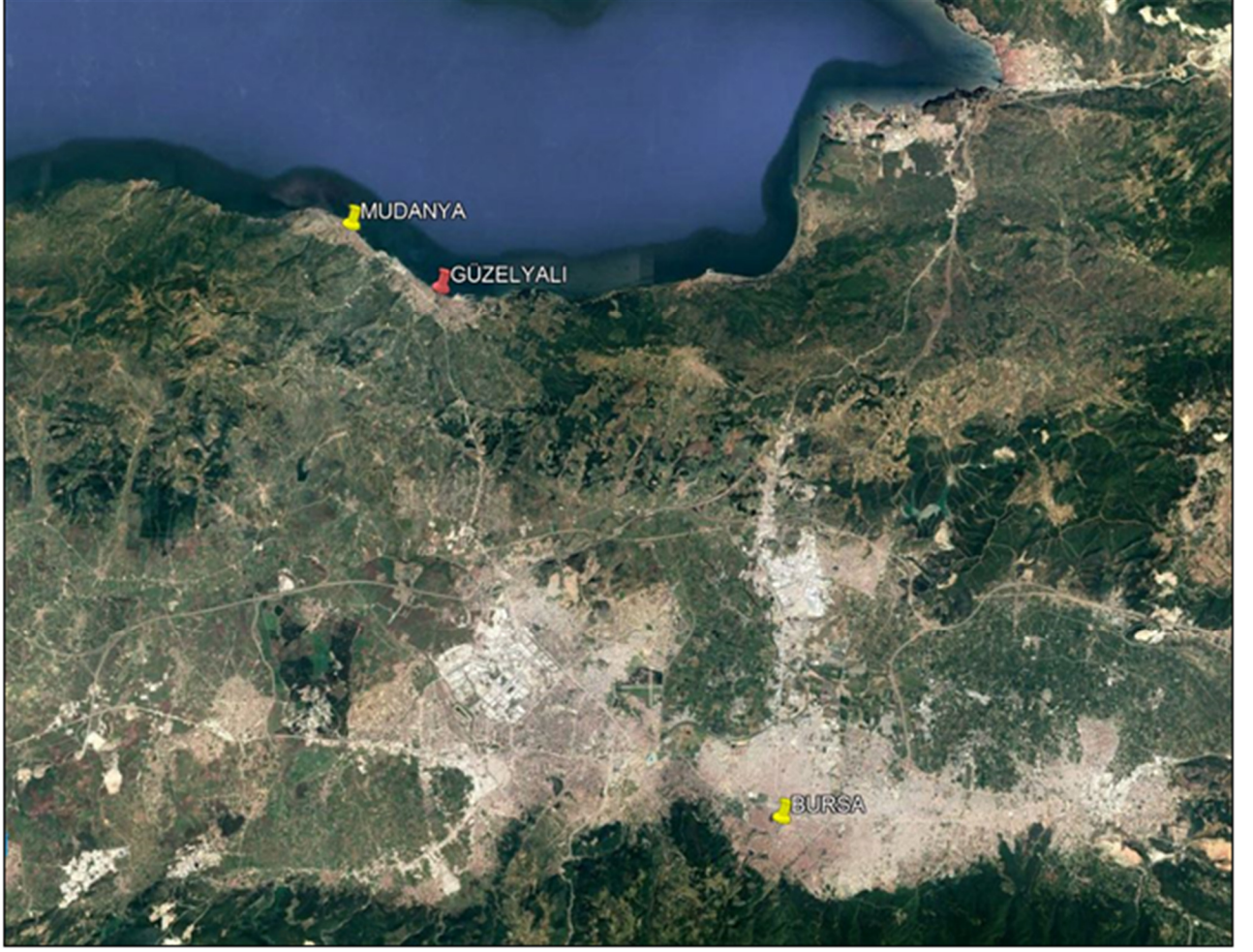
Söz konusu alanda, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2015 tarihli ve 1454 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı, Bursa 2.İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. Sayılı ve 08.02.2019 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Dava gerekçeleri ve dava dosyasına sunulan bilirkişi teknik raporu incelenerek söz konusu alandaki uyumsuzluğu gidermek amacıyla işbu plan değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan; Bursa ili sınırları içerisinde yer almakta olup, Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin güneyinde konumlu 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir.



Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)



**Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu**

Plan değişikliğine konu alan; Bursa ili, Mudanya İlçesi sınırlarında kalmakta olup, Bursa kent merkezinin yaklaşık 30 km kuzeyinde, Mudanya İlçe merkezinin ise yaklaşık 3,5 km güneydoğusunda yer almaktadır.

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı ve Altıntaş Mahalleleri sahil boyunca konumlu yaklaşık 370 ha'lık alan, Mudanya ilçe sınırları kapsamında ilçe merkezinin güneydoğusunda bulunmaktadır. Alanın kuzey kısmında İstanbul Deniz Otobüsleri İskelesi konumlu olup, planlama alanı sınırları dahilinde kuzey-güney doğrultulu Mudanya-Bursa Yolu bulunmaktadır.

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Türkiye'de özellikle 1980 sonrası kamu politikalarının değişimiyle etkileri hissedilmeye başlanan küreselleşme süreci dünya üzerinde geniş bir coğrafyada sosyo-ekonomik yapıyı bütünüyle yeniden şekillendirmiştir. Üretim ilişkilerinin değişimi ve teknolojik gelişmelerin de etkisiyle bölgelerin öne çıktığı ve küresel ekonomiye eklendiği bir dönem yaşanmaktadır. Bu süreçte Bursa'nın Türkiye içindeki yeri kadar Bursa'da öne çıkan sektörlerin uluslararası pazarlardaki konumu da önemli olmaktadır.

Bursa, gerek antik çağda, gerekse Osmanlı zamanında her zaman dış dünya ile ilişkilerin yoğun olarak yer aldığı ve ekonomik yapının diğer dünya bölgelerindeki değişimlerden yoğun olarak etkilendiği bir yer olmuştur. Cumhuriyet döneminde de 1960'lı yıllardan itibaren yoğun bir şekilde sanayileşmeye başlayan Bursa, 1980 yılı ile beraber dış ticarete dayalı sanayileşme yolunu seçen Türkiye'nin önemli ihracat merkezlerinden birisi olarak tekrar tarihi rolüne kavuşmuştur.

Bursa, kişi başına dış ticaret verileri değerlendirildiğinde (TUİK, 2009), Türkiye’de Kocaeli, İstanbul ve Ankara’nın ardından 4. Sırada gelmektedir. Buna göre dışa en açık ekonomilerden birisi olan Bursa ili ekonomisi, tekstil, otomotiv ve gıda gibi sektörlerin öncülüğünde ihracatta önemli bir merkez olarak tarihten gelen rolünü sürdürmektedir.

Geçmiş dönemlere bakıldığında Bursa’nın kentleşme oranı yüksek kozmopolit bir nüfus barındırdığı gözlenmektedir. 1875 yılında Bursa merkezinde 22.826 müslüman ve 12.883 gayrimüslim olmak üzere 35.709 kişi yaşadığını belirtmekte iken, Osmanlı Devleti’nin son dönemlerinde kent Balkanlar ve Kafkasya’dan yoğun olarak göç almış ve ildeki nüfusun çeşitliliği artmıştır. Bununla birlikte sanayileşme konusunda da önde giden ilde kentsel nüfus da hızla artmıştır. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin kentsel ve kırsal nüfusları ile kent nüfusu oranında artış görülmektedir.

Marmara Bölgesi’nin güneydoğusunda yer alan Bursa ili, 2019 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre 3.056.120 kişilik nüfusuyla Türkiye’nin dördüncü büyük kenti olma özelliğini taşımaktadır. Yüzölçümü 10.886 km<sup>2</sup>, rakımı 155 m olan şehrin özellikle kilometrekareye düşen kişi sayısı değerinin 280 olduğu görülmektedir.

**Tablo 1: Bursa İli 2019 Yılı İlçe Nüfusları**

<b>İLÇELER</b>	<b>NÜFUS</b>	<b>İLÇE NÜFUS ORANI (%)</b>
Osmangazi	876,048	28.7
Yıldırım	657,994	21.5
Nilüfer	465,956	15.2
İnegöl	273,933	9.0
Gemlik	113,493	3.7
Mustafakemalpaşa	101,119	3.3
Mudanya	97,631	3.2
Gürsu	93,788	3.1
Karacabey	83,923	2.7
Orhangazi	79,145	2.6
Kestel	68,204	2.2
Yenişehir	53,921	1.8
İzmit	43,531	1.4
Orhaneli	19,387	0.6
Keles	11,997	0.4
Büyükorhan	9,666	0.3
Harmancık	6,384	0.2
<b>TOPLAM</b>	<b>3,056,120</b>	<b>100.0</b>

Bursa ilinin 2019 yılı ilçe nüfusları (Tablo 1) incelendiğinde, Mudanya ilçesinin kent nüfusu içerisinde %3,2 oranı ile 7. Sırada bulunduğu görülmektedir.

2019 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre, Mudanya İlçesi’ne bağlı olan 47 mahallenin listesi Tablo 2’de listelenmektedir. Mahallelerin nüfusları (Tablo 2) incelendiğinde, planlama alanının dahil olduğu Güzelyalı Mahalleleri’nin Mudanya İlçesindeki en çok nüfusa sahip mahallelerden olduğu görülmektedir.

Tablo 2: Mudanya İlçesi 2019 Yılı Mahalle Nüfusları

<b>MAHALLE ADI</b>	<b>KİŞİ SAYISI</b>
Halitpaşa	14,063
<b>Güzelyalı Eğitim</b>	<b>11,287</b>
<b>Güzelyalı Siteler</b>	<b>9,160</b>
Ömerbey	7,870
<b>Güzelyalı Yalı</b>	<b>7,646</b>
Yeni	6,819
<b>Güzelyalı Burgaz</b>	<b>5,562</b>
Bademli	4.409
Şükrüçavuş	4.091
Hasanbey	4.043
Çağrışan	3.431
Mürsel	1.853
Göynüklü	1.489
Tirilye	1.478
Esence	990
Ülkü	989
Hasköy	919
Aydınpınar	878
Kumyaka	717
Çepni	660
Mütareke	635
Yörükali	586
Mesudiye	526
Dereköy	524
Akköy	476
Mirzaoba	469
<b>Altıntaş</b>	<b>461</b>
Yalıçiftlik	446
Dedeköy	439
Işıklı	419
Yörükyenicesi	380
Çekrice	363
Balabancık	356
Kaymakoba	346
Hançerli	344
İpekyayla	342
Çayönü	308
Söğütpınar	297
Eğerce	259
Küçükyenice	232
Evciler	223
Orhaniye	195
Çınarlı	186
Çamlık	127
Yaylacık	126
Emirleryenicesi	109
Yaman	103
<b>MUDANYA İLÇESİ TOPLAM NÜFUSU</b>	<b>97,631</b>

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Teknik ve sosyal altyapı alanları, yerleşim alanlarında yaşam kalitesinin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bursa İli, Mudanya İlçesi mevcut planlı alanların kapasitesi ilişkin veriler Tablo 3'te yer almaktadır.

**Tablo 3: Mudanya İlçesi Mevcut Planlı Alanların Kapasitesi**

Alan (ha)	Dolu Alan (ha)	Boş Alan (ha)	Doluluk Oranı (%)	Boşluk Oranı (%)	Plan Kapasitesi Nüfus (kişi)	Dolu Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)	Boş Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)
1605.7	799.6	806.07	49.8%	50.2%	177663	114797	62866

Bursa İli, Mudanya İlçesi'ndeki mevcut nazım imar planlarının kapasitelerini belirlemek adına mahallelere ilişkin bölgeleme çalışması, mahallelerin dahil oldukları nazım imar planlarına ve aynı plan içerisinde bulunan mahallelerde ise yerleşim alanını etki alanına göre oluşturulmuştur. Bu bağlamda, Mudanya İlçesi için 5 farklı bölge belirlenmiştir.

**Tablo 4: Mudanya İlçesi 2. Bölge Kapsamındaki Mahalleler ve 2019 Yılı Nüfusları**

Mahalleler	Nüfus (2019 Yılı)
Yeni	6.819
Güzelyalı Yalı	7.646
Güzelyalı Siteler	9.160
Güzelyalı Eğitim	11.287
Güzelyalı Burgaz	5.562
Altıntaş	461
<b>2.BÖLGE TOPLAM</b>	<b>40.935</b>

Planlama alanı olan Güzelyalı Mahalleleri ile Altıntaş Mahallesi, plan kapasitelerine göre oluşturulmuş bölgelerden 2. Bölgede yer almaktadır. (Tablo 4)

Tablo 5: Mudanya İlçesi, 2. Bölge Plan Kapasitesi

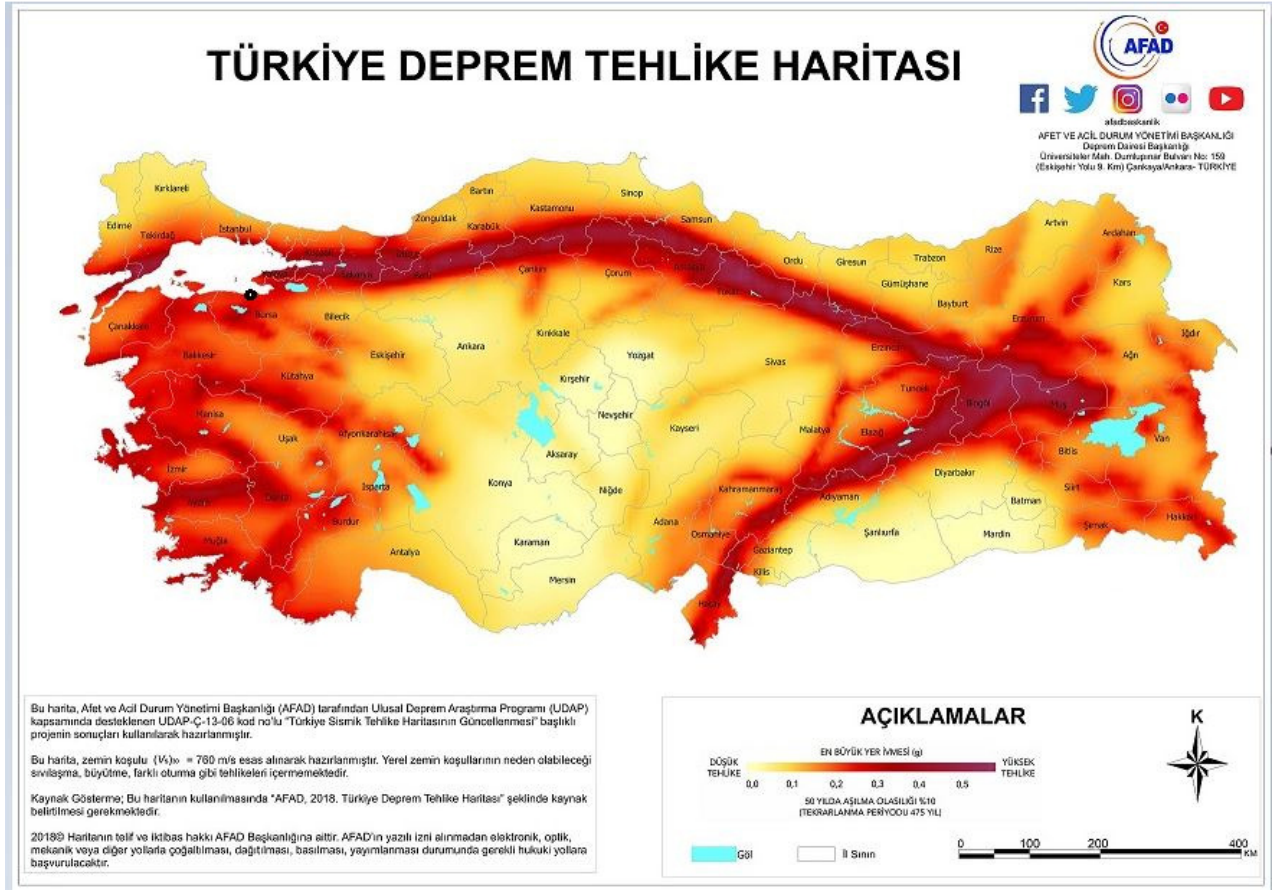
MESKUN KONUT ALANLARI								
Yoğunluk	Alan (ha)	Dolu Alan (ha)	Boş Alan (ha)	Doluluk Oranı (%)	Boşluk Oranı (%)	Plan Kapasitesi Nüfus (kişi)	Dolu Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)	Boş Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)
50 kişi/ha	15.5	10.4	5.1	67.10%	32.90%	775	520	255
150 kişi/ha	0.3	0	0.3	0.00%	100.00%	45	0	45
200 kişi/ha	34.4	32.5	1.9	94.48%	5.52%	6880	6500	380
250 kişi/ha	3.4	2.7	0.7	79.41%	20.59%	850	675	175
350 kişi/ha	107.2	95.5	11.7	89.09%	10.91%	37520	33425	4095
500 kişi/ha	13.4	13	0.4	97.01%	2.99%	6700	6500	200
GELİŞME KONUT ALANI								
50 kişi/ha	28.4	4	24.4	14.08%	85.92%	1420	200	1220
75 kişi/ha	0.8	0	0.8	0.00%	100.00%	60	0	60
100 kişi/ha	4.3	0	4.3	0.00%	100.00%	430	0	430
150 kişi/ha	54	22.6	31.4	41.85%	58.15%	8100	3390	4710
200 kişi/ha	19.4	12.5	6.9	64.43%	35.57%	3880	2500	1380
250 kişi/ha	2.7	1	1.7	37.04%	62.96%	675	250	425
KÖY YERLEŞİK ALANI								
50 kişi/ha	36	14.1	21.9	39.17%	60.83%	1800	705	1095
TİCARET-KONUT ALANI								
250	kişi/ha	0.2	0	0.2	0.00%	100.00%	50	0
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>320</b>	<b>208.3</b>	<b>111.7</b>	<b>65.09%</b>	<b>34.91%</b>	<b>69185</b>	<b>54665</b>	<b>14520</b>

Yukarıda yer alan plan kapasitesine ilişkin tablolar incelendiğinde; Mudanya İlçesi doluluk oranının %49.8 olduğu (Tablo 3), planlama alanının dahil olduğu 2. Bölgenin doluluk oranının ise %65.09 olduğu (Tablo 5) görülmektedir. Mudanya İlçesi, nüfus yoğunluğu açısından Bursa İli'nin yüksek nüfuslu yerleşimlerinden olmadığından yapılaşmanın çok yoğun olmadığını söylemek mümkündür. Planlama alanının dahil olduğu 2. Bölgedeki yoğunluk oranına bakıldığında ise, plan kapasitesinin büyük bir kısmının doldurulduğu görülmektedir.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre, planlama alanının söz konusu harita üzerine şematik olarak işaretlendiği görsel aşağıda yer almaktadır.



**Harita 2: Türkiye Deprem Tehlike Haritası**

Plan değişikliğine konu alanda orta seviyede deprem tehlikesinin bulunduğunu söylemek mümkündür.

## 2.4.2. Jeolojik Yapı

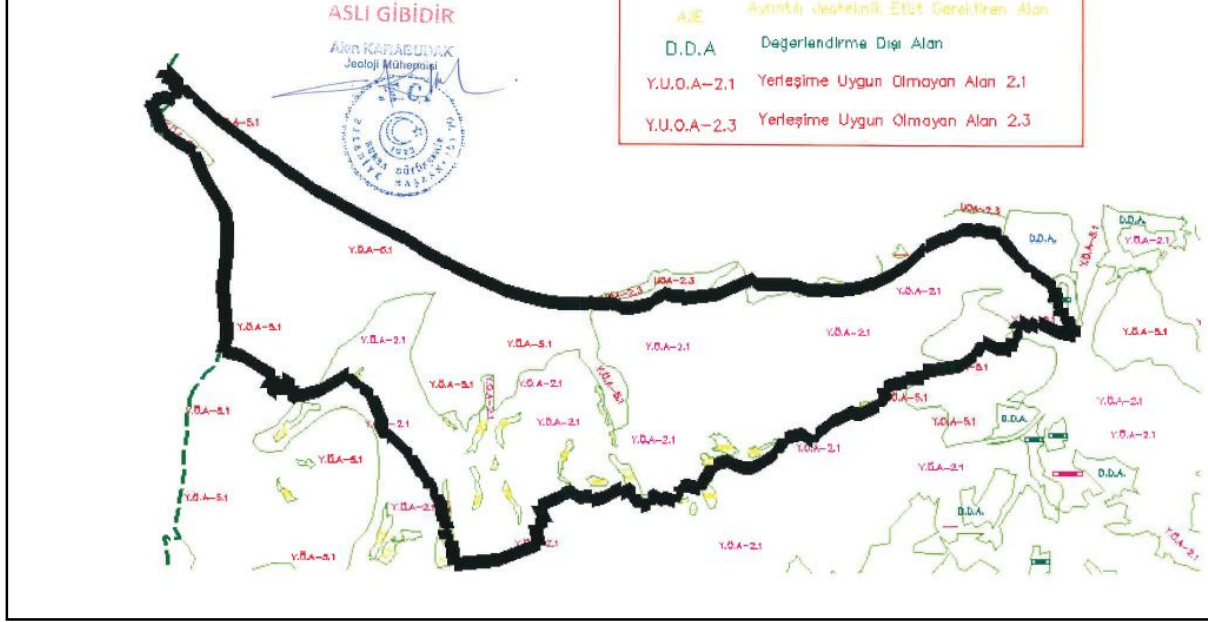
Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğümüzün 15.06.2020 tarihli ve E.85973 sayılı yazısı ile Ruhsat ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünden plan değişikliğine konu alanı kapsayan esas onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu istenmiş olup, 18.06.2020 tarihli ve E.88963 sayılı yazı ile söz konusu rapor tarafımıza iletilmiştir.

18.06.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan "Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesiine ait 1/5000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu"nda belirtilen yerleşime uygunluk haritası aşağıdaki gibidir;

## Güzelyalı 1/5000 Ölçekli Plana Esas Jeolojik Etüt Raporu (Yerleşime Uygunluk Haritası)

### Lejant

---	İnceleme Alanı Sınırı
---	Yerleşime Uygunluk Sınırı
Y.Ö.A.2-1	Yerleşime Önemli Alan 2.1
Y.Ö.A.5-1	Yerleşime Önemli Alan 5.1
A.M.B	Afete Maruz Bölge
AJE	Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan
D.D.A	Değerlendirme Dışı Alan
Y.U.O.A-2.1	Yerleşime Uygun Olmayan Alan 2.1
Y.U.O.A-2.3	Yerleşime Uygun Olmayan Alan 2.3



Harita 3: Plan Değişikliğine Esas Onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüt Haritası

Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç bölümü incelendiğinde plan değişikliğine konu alan; **Yerleşime Önemli Alan- 2.1 (Y.Ö.A. 2-1)**; **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Yerleşime Önemli Alan- 5.1 (Y.Ö.A. 5-1)**; **Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmaktadır.

inceleme alanı dahilinde kalan diğer tüm derelerin planlama öncesi inceleme alanında taşkın oluşturma riskine karşın DSİ görüşü mutlaka alınmalı ve verilecek önlem ve önerilere hassasiyetle uyulmalıdır.

20. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının jeolojisini Pamukova Metamorfikleri, Sarısu Volkanitleri ve Mudanya Formasyonu ile Kuaterner yaşlı Alüvyonal çökeller oluşturmaktadır. İnceleme alanında yapılan tüm incelemelerde Kuaterner yaşlı tüm birimler mekanik ve indeks özellikler ve içerik olarak birbirlerine çok yakın oldukları belirlenmiştir. Ayrıca tüm birimlerde yeraltı suyu gözlenmiştir. Çalışılan alan dahilinde kalan orman alanlarında hiçbir jeoteknik değerlendirme yapılmamış olup orman alanları ekli haritalarda Değerlendirme Dışı Alanlar (D.D.A.) olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi, % 0-10 eğim aralığı için oluşabilecek mühendislik problemler ve >%10 eğim aralığının gözlemlendiği alanda yüksek eğime bağlı olarak oluşabilecek stabilite problemleri, ve çok yüksek eğimli alanlarda meydana gelebilecek kaya düşmesi ve stabilite problemleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Dolayısıyla inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan-2.1, Önlemlili Alan-5.1, Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE), Uygun Olmayan Alan-2.1, Uygun Olmayan Alan-2.3 olmak üzere 5 kategoride değerlendirilmiştir.

#### Önlemlili Alanlar-2.1. (ÖA-2.1)

İnceleme alanında, Jeolojisini Pamukova Metamorfiklerine ait metakumtaşı-metakilttaşları, Sarısu Volkanitlerinin ve Mudanya Formasyonun oluşturduğu ve eğim değerinin genellikle %10-40 olduğu alanlar *Önlemlili Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)* olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi gibi afet riskleri gözlenmemiştir. Ancak, üstteki malzeme kalınlığı (ayrışmış zon kalınlığının >3.00 m) ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulabilecek derinliklerde ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmektedir.

Bu alanlarda yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler aşağıda verilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi orta-yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Yapı temelleri altındaki sağlam birimlere oturtulmalıdır yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı zemin etütlerinde irdelenmelidir.
- Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, yer yer gözlenen yer altı ve sızıntı sularının uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme harfedilmelidir.
- Bu alanlar içerisinde gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve o doğrultuda ıslah çalışmaları yapılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerinin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

#### Önlemler Alanlar-5.1. (ÖA-5.1)

İnceleme alanında jeolojisini, alüvyon birimin oluşturduğu alanlar ile alüvyon birimleri çevreleyen eğimin <%10 olduğu litolojinin Mudanya Formasyonu ve Pamukova Metamorfiklerinden oluştuğu düz alanlarda şişme problemi "orta-yüksek derecede" beklenmekle beraber oturma ve taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Ancak alüvyon birimin yanal ve düşey yönde değişmesi beklenmekle beraber düşük sıvılaşma riski beklenmektedir. Ayrıca bu alanlarda açılan kuyularda 2.50-6.0 m derinliğinde yer altı su seviyesi gözlenmektedir. Dolayısıyla inceleme alanında tanımlanan bu alanlar **Önlemler Alan-5.1** olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1** simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi orta-yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılan sıvılaşma analizlerine göre sıvılaşma derecesi çok düşük olarak bulunmuştur. Ancak bu durum temel ve zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok

- edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtırılmamalıdır.
- Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kanısı ve yapı temellerin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
  - Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.
  - Ayrıca, inceleme alanında doğal drenaj korunmalı planlama öncesi, bu alan içinde akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.
  - Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

#### **Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)**

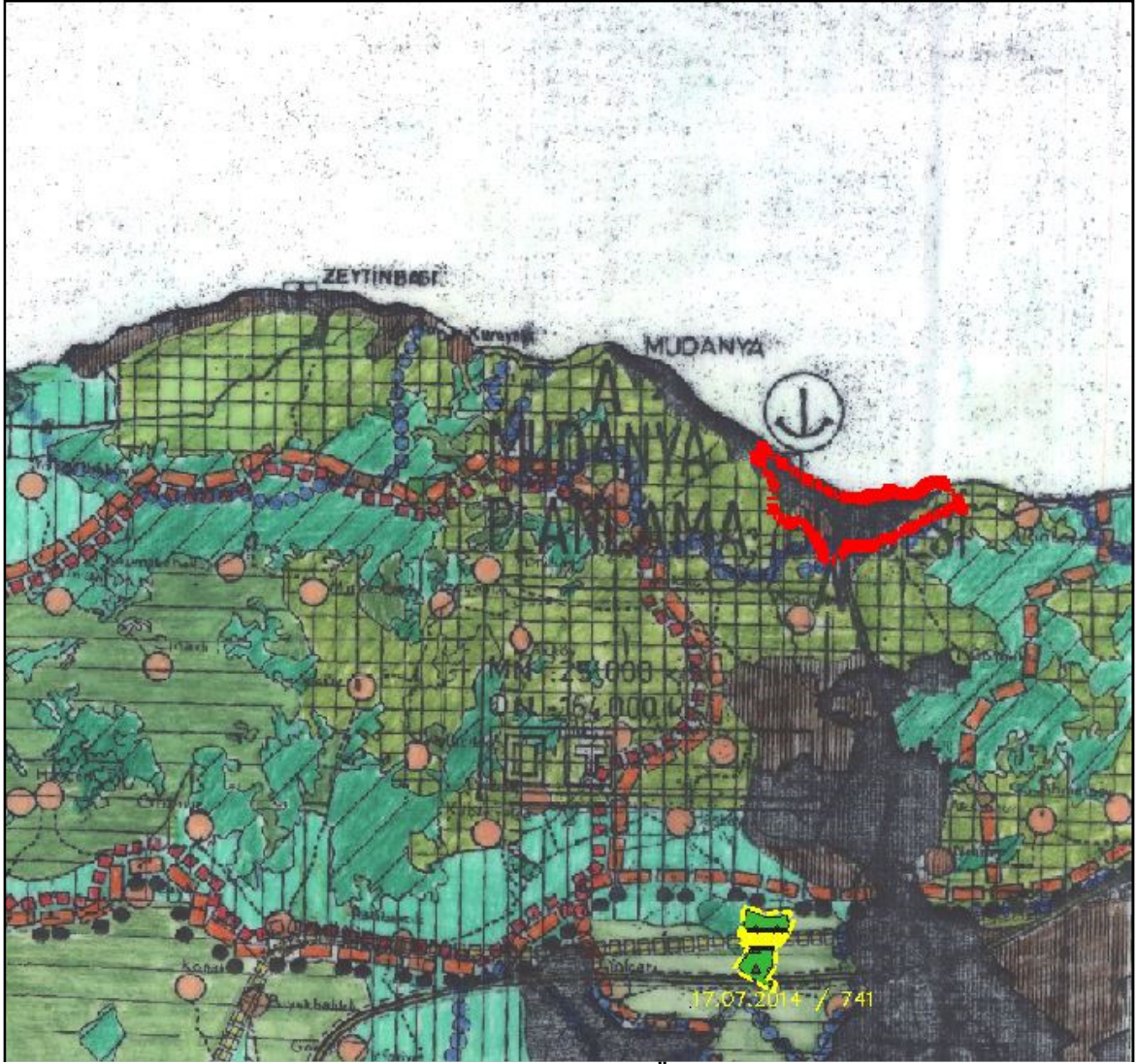
İnceleme alanı dahilinde kalan ve 2002 yılında Bülen Kiper Mühendislik Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış ve 04.09.2002 tarihinde mülga AİGM'lüğünce onaylanmış raporda Ne simgesi ile gösterilen Neojen yaşlı çökeller, Gre simgesiyle gösterilen volkanikler ve Tre simgesiyle gösterilen Metamorfik birimlerden oluşan >%40 eğimli olan alanlar AJE olarak ayrıtlanmıştır. Yapılan bu çalışmada, Pamukova Metamorfikleri, Sarısu Volkanikleri ve Mudanya Formasyonun gözlemlendiği alanlarda kalan ve AJE olarak ayrıtlanan alanlarda yeterli çalışma yapılamadığından dolayı sınırları aynen korunmuş ve bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında *Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar* olarak ayrıtlanmıştır.

#### **Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA-2.1)**

Bir kısmı inceleme alanı sınırında kalan ve bölgede yapılmış en eski çalışma olan 06.1991 yılında Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış "Bursa-Mudanya Göynüklü-Nilüfer-Bademli-Çağrışan köylerinin çevresini kapsayan alanın imar planına esas jeolojik etüt çalışmasında jeolojik yönden afet riski taşıyan sahalar olarak ayrıtlanmış I NO'LU saha, 2002 yılında Bülen Kiper Mühendislik Ltd. Şti tarafından hazırlanmış olan çalışmada sınırları belirlenmiş yüksek eğimli ve stabilite sorunu yaşanabilecek heyelanlı alanlar ve 03.05.2007 tarihinde AİGM'lüğünce onaylanmış ve JAS Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış "Bursa İli, Mudanya İlçesi sınırları içerisinde yer alan Bademli, Çağrışan, Mürsel ve Göynüklü köyleri sınırları içerisinde

## 2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

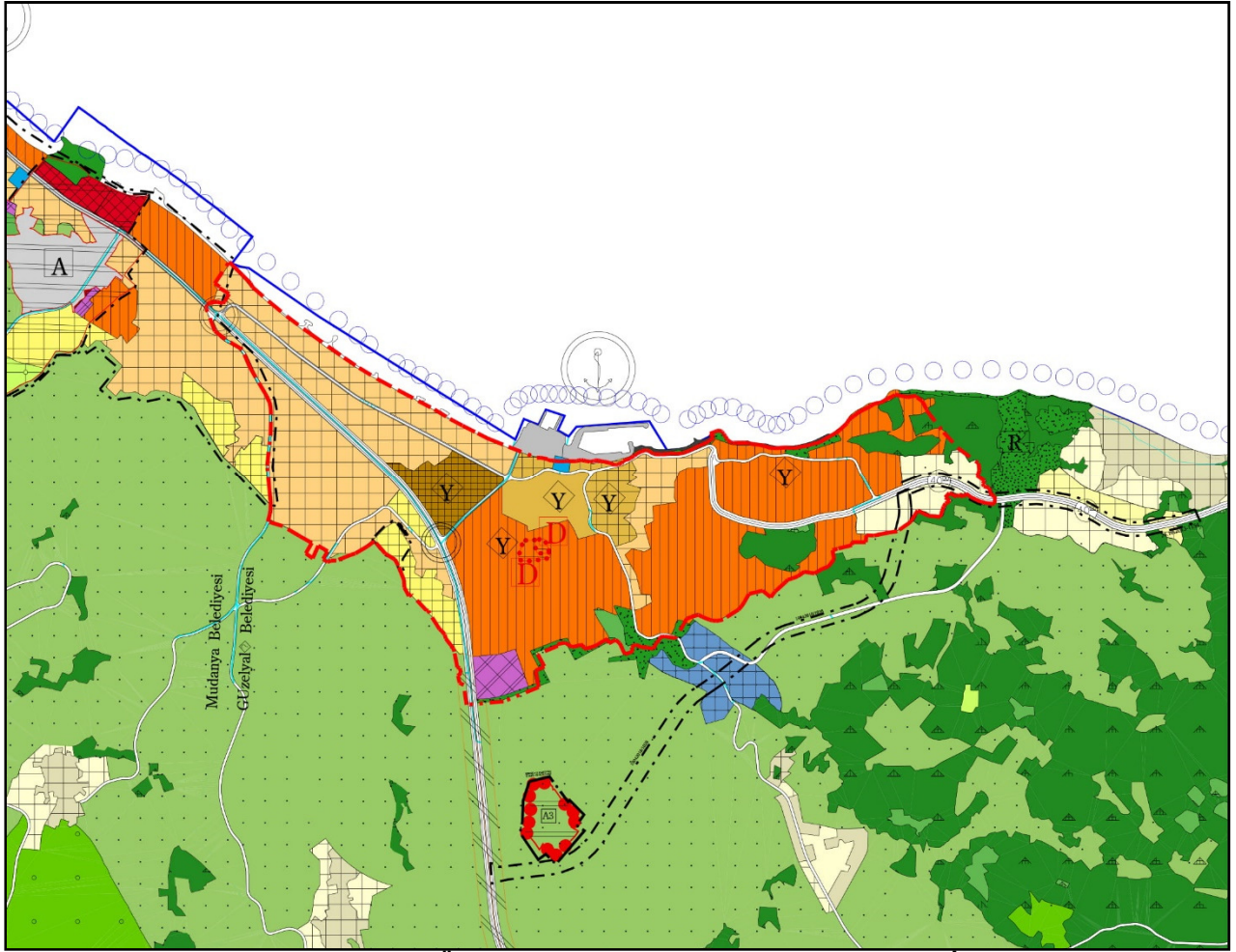
### 2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP



Şekil 3: Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı (Yalı, Burgaz, Eğitim, Siteler) Mahallesi ve Altıntaş Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan alan; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" kapsamında kalmaktadır.

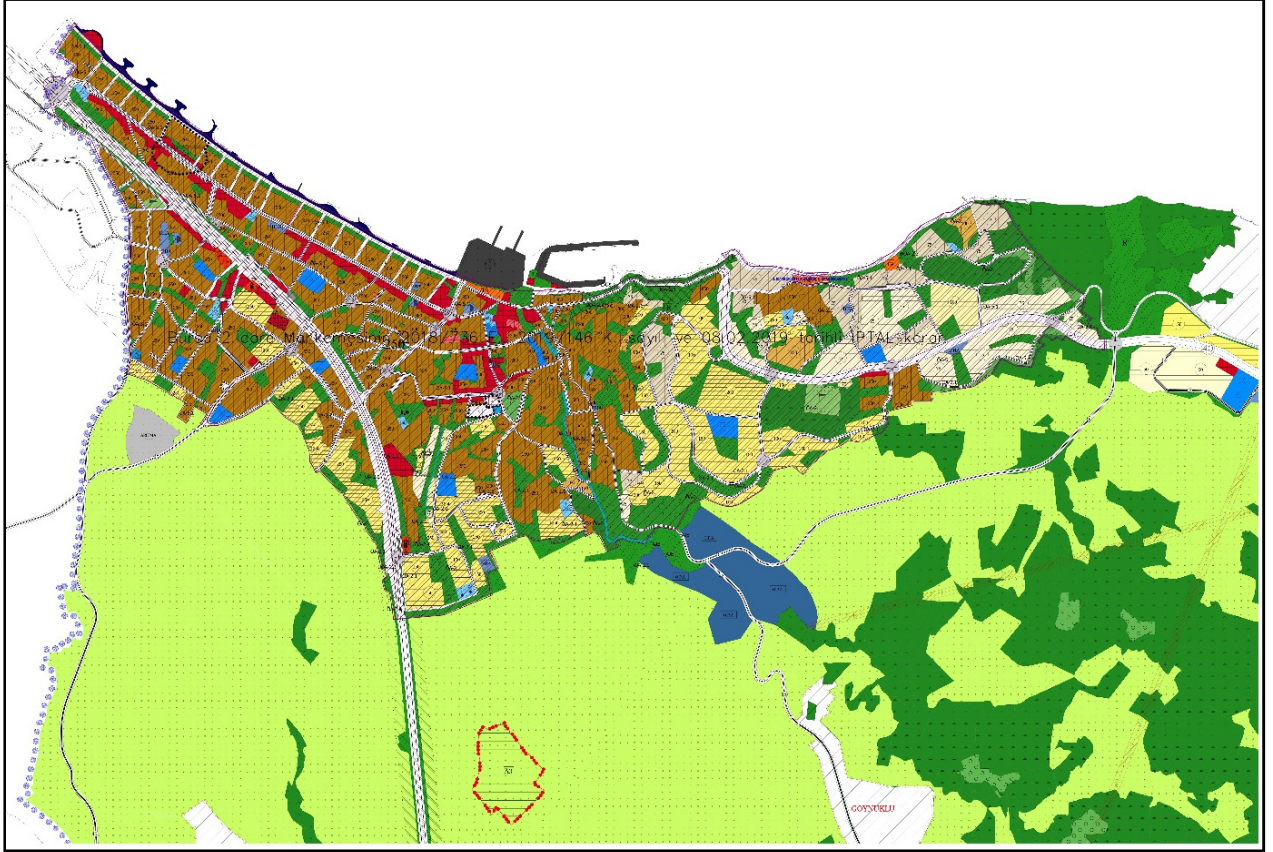
## 2.5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4: Onaylı 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında; “Orta ve Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları”, “Seyrek ve Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanları”, “Küçük Sanayi Siteleri”, “Turizm ve İkinci Konut Alanları”, “Kentsel Sosyal Donatı Alanı”, “Orman Alanları” ve “Park Alanları” olarak planlıdır.

### 2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5: Onaylı 1/5000 Ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı

Planlamaya konu alanda, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2015 tarihli ve 1454 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. Sayılı ve 08.02.2019 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

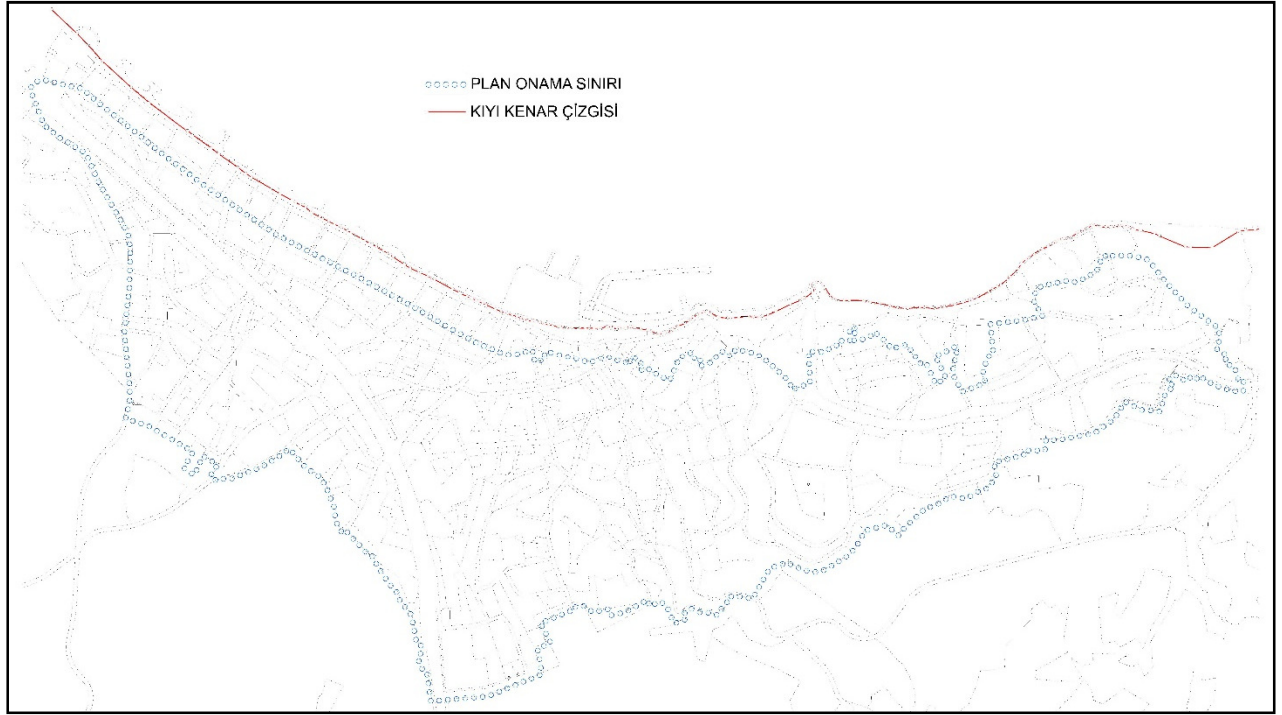


Şekil 6: Mudanya İlçesi, Burgaz Mahallesi, 2078 ada 1 parsel sayılı taşınmaz

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2018/736 E. 2019/146 K. Sayılı ve 08.02.2019 tarihli kararında; Mudanya İlçesi, Burgaz Mahallesi, 2078 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin "...kıyı kanununa göre ilk 50 metrede kalması nedeniyle alanın yeşil alan olması gerekirken turizm tesis alanı olarak planlanmasının kıyı kanununa aykırı olduğu" ifade edilmiş olup, dava konusu taşınmazın dahil olduğu planın tamamının iptaline karar verilmiştir.

#### 3.2. PLAN/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

İptal gerekçeleri doğrultusunda; kıyı kenar çizgisinden itibaren kıyı kanununa göre ilk 100 metre sahil şeridi olarak bırakılıp, plan onama sınırı hem bu sahil şeridi hem de söz konusu alandaki uygulama imar planı dahilindeki yol güzergahları baz alınarak oluşturulmuştur.



**Şekil 7: 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı Revizyonu Sınırlar**

Diğer alanlara ilişkin ise mahkeme kararında herhangi bir iptal gerekçesi yer almadığından iptal öncesi yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Güzelyalı Nazım İmar Planı aynı şekilde kabul edilmiştir.

Planlamaya konu alan yaklaşık 349 ha'lık alanı kapsamakta olup, alan kullanım tablosu ve sosyal teknik altyapı alanlarına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır. Söz konusu alandaki plan nüfusu 37.180 kişi olarak hesaplanmıştır.

**Tablo 6: Alan Kullanımı**

PLANLAMA ALANI		3487469.99	
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m <sup>2</sup> )
BAKIM AKARYAKIT	3	%0.22	7802.77
TİCARET KONUT	1	%0	0.32
İBADET ALANI	7	%0.46	16055.34
SAGLIK ALANI	2	%0.07	2390.7
EGITIM	10	%1.58	55179.78
KONUT GEL DUSUK	19	%8.02	279772.45
SOSYAL TESIS	1	%0.11	3750
YUKSEKOGRETIM	1	%0.1	3472.58
TEKNİK ALTYAPI	2	%0.06	1934.9
TİCARET	33	%3.39	118382.3
SU YUZEYİ	3	%0.25	8827.23
SPOR ALANI	2	%0.59	20743.47
REKREASYON	1	%0.1	3351.27
KONUT GEL ORTA	37	%12.12	422715.26
KONUT MEV DUSUK	11	%2.28	79564.7
TURİZM	1	%0.01	351.39

KULTUREL TESİS	1	%0.01	512.62
KONUT MEV ORTA	105	%25.41	886007.15
PAZAR ALANI	2	%0.11	3836.57
BHA	7	%0.39	13550.17
AGACLANDIRILACAK	6	%0.69	24108.65
KHA	2	%0.07	2584.49
PARK	126	%13.04	454735.05
KONUT MEV YUKSEK	11	%2.1	73383.24
ORMAN ALANI	4	%3.35	116839.26
YOL		%25.45	887618.35

**Tablo 7: Sosyal-Teknik Altyapı Alanları**

<b>PLANLAMA ALANI</b>	3487469.99		
<b>PLAN NÜFUSU</b>	37180		
<b>Alan Adı</b>	<b>Donatı Standartı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Donatı Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kişi Başına Düşen Donatı Alanı (m<sup>2</sup>)</b>
İBADET ALANI	0.5	16055.34	0.43
SAĞLIK ALANI	1.5	2390.7	0.06
EĞİTİM ALANI	6.5	55179.78	1.58
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI		3472.58	
SOSYAL TESİS ALANI	0.75	3750	0.11
KULTUREL TESİS ALANI		512.62	
SPOR ALANI	10	20743.47	12.88
REKREASYON ALANI		3351.27	
PARK VE YEŞİL ALAN		454735.1	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1	1934.9	0.05

### GÖSTERİM

#### PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

KIYI KENAR ÇİZGİSİ

SİT VE KORUNACAK ALANLAR

2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

MEVCUT KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE)

YÜKSEK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI

ORTA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI

DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE)

ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI

DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KAMU HİZMET ALANI

PAZAR ALANI

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM  
ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ORMAN ALANI

TARIM ALANI

#### TUKİZM ALANLARI

TURİZM ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI

SAĞLIK ALANI

ÖZEL SAĞLIK ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

SPOR ALANI

İBADET ALANI

ÇAĞIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

REKREASYON ALANI

AGAÇLANDIRILACAK ALAN

SULATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANI

SU YÜZEYİ

ULAŞIM

ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)

BİRİNCİ DERECE YOL

İKİNCİ DERECE YOL

#### JEOLOJİK DURUM

YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI

Y.0.A2.1 YERLEŞİME ÖNEMLİ ALAN 2.1

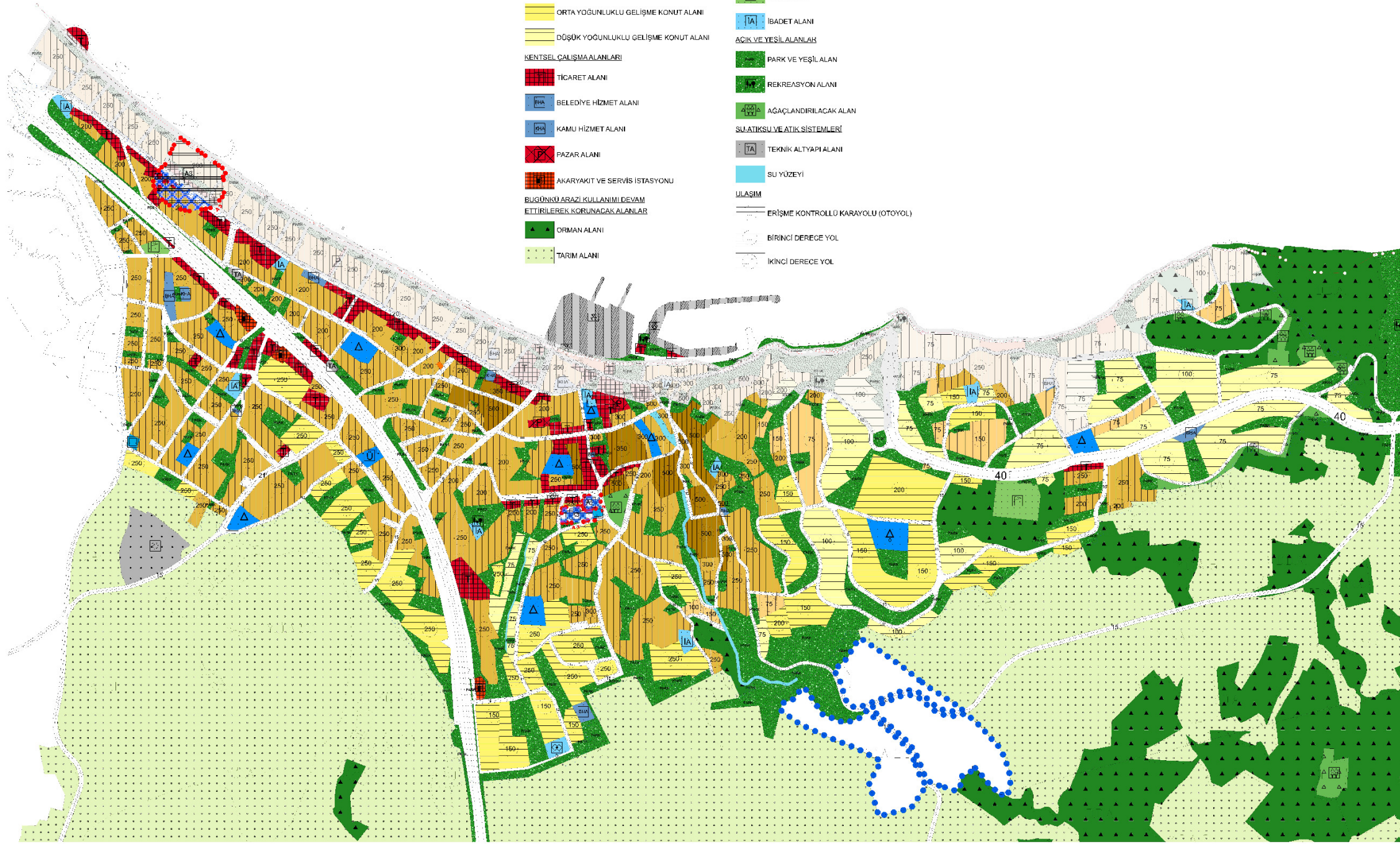
Y.0.A4.1 YERLEŞİME ÖNEMLİ ALAN 4.1

A.E AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜT GEREKTİREN ALAN

Y.0.A DEĞERLENDİRME DIŞI ALAN

Y.0.A2.1 YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN 2.1

Y.0.A2.3 YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN 2.3



Şekil 8: 1/5000 ölçekli Güzelıyali Nazım İmar Planı Revizyonu Sınırlar